LA QUESTION

DE LA

TENURE SEIGNEURIALE DU BAS-CANADA,

RAMENÉE A UNE QUESTION

DE

CRÉDIT FONCIER.

PAR

A. KIERZKOWSKI,

UN DES DIRECTEURS DE LA SOCIÉTÉ D'AGRICULTURE DU BAS-CANADA.



MONTRÉAL,

DES PRESSES A VAPEUR DE JOHN LOVELL, RUE ST. NICOLAS,

1852.

A Messieurs le Président et Directeurs de la Société d'Agriculture du Bas-Canada.

MESSIEURS ET COLLEGUES,

La cause des progrès agricoles, à laquelle vous donnez le concours de vos recherches et de vos travaux, rencontre un obstacle qui rendra presque tous vos efforts sans fruit, tant qu'il ne sera pas écarté. Je veux parler de l'absence des Capitaux pour l'usage des Agriculteurs. Comme je le dis ailleurs, la rotation de culture, l'emploi de fumiers, le drainage, les prairies artificielles, etc., etc., avec leur efficacité et leur excellence incontestées, ne seront toujours que des théories peu praticables, pour la masse des habitans du Bas-Canada, tant qu'ils seront privés des moyens pécuniaires pour en faire l'application.

Voilà ce que j'ai vivement senti dès avant même d'avoir été associé à vos travaux.

Une autre question tout aussi importante pour le Canada que l'amélioration de l'Agriculture et qui agite encore plus l'esprit public, se discute avec acharnement depuis plusieurs années, et ne paraît pas devoir faire de progrès sérieux vers une solution désirable, arrêtée qu'elle est, elle aussi, par l'absence de Capitaux qui paralyse l'Agriculture.

La Tenure Seigneuriale ne peut subsister plus longtemps, dans l'état où se trouvent les esprits en Canada ; nous sommes arrivés au point où il est de l'intérêt des Seigneurs comme des Censitaires d'en finir au plutôt.

Il y a déjà longtemps que cela est admis par tout le monde ; mais quel pas a fait l'abolition depuis qu'elle est agitée, quel

progrès fera-t-elle encore, tant que l'éternel obstacle que l'on rencontre dans l'absence de Capitaux, pour racheter les droits Seigneuriaux, ne sera pas levé ?

J'ai laissé volontiers à d'autres le soin de décrire avec plus ou moins d'impartialité ou de passion les abus auxquels la tenure a donné lieu ; je dis avec tout le monde : il faut que cela finisse ; et je ne regarde plus qu'aux moyens par lesquels il est possible d'arriver à cette fin.

Au point de vue sous lequel je prends la question, on ne trouvera, dans les considérations que je soumets à l'examen du public, ni l'égoisme étroit qui veille peut-être encore dans quelques vieux manoirs, ni la haineuse déclamation de quelques uns de ceux qui ont poursuivi l'abolition de la Tenure, ni la brigue de popularité qui en a peut-être inspiré certains autres. Je suis étranger aux passions qui se sont mêlées à cette grave question.

La justice est cosmopolite et de tous les pays. Soldat nomade de cette belle cause de la justice et du progrès, je la trouve noble sous le ciel hospitalier qui m'abrite depuis dix ans, comme sur le sol sacré et malheureux de mon pays natal, où je l'ai défendue au prix de l'exil.

A l'œuvre de progrès à laquelle nous travaillons en commun, j'ai cru, Messieurs, que je pouvais donner le fruit de cette expérience qui ne s'acquiert qu'en s'associant intimement à la vie même des différents peuples que l'on peut mettre ainsi en comparaison de condition sociale ou politique.

A l'œuvre non moins grande qui doit rénover la condition de presque tous les habitans du pays, j'ai cru pouvoir offrir un mode de solution propre à concilier tous les intérêts et à opérer sans blesser les lois de la justice.

L'Agriculture à elle seule, tout importante qu'elle soit, aurait peut-être longtemps été un sujet d'importance trop mineure, pour porter le public entier à rechercher de puissants

moyens de régénération et pour le disposer à accueillir un plan aussi vaste par ses résultats que celui que je soumets. Mais la Tenure Seigneuriale, dont l'abolition ne peut-être différée, peut devenir la source d'un bien immense, si elle était la cause qui dût porter à la poursuite de ces puissants moyens de régénération.

L'abolition de la Tenure Seigneuriale, envisagée au point de vue du mode de solution que j'indique, n'est plus seulement la cause des censitaires, elle devient par là la cause de tous les amis de leur pays, qui voient avec raison dans la culture du sol, la plus solide richesse de la nation.

Vous, Messieurs le Président et Directeurs, qui portez plus spécialement vos études sur l'exploitation du sol, vous apprécierez mieux que bien d'autres la nécessité d'un nouvel agent, dans le travail du progrès agricole, et j'ose croire que vous l'appercevrez comme moi, dans la création d'Institutions Financières, qui placent à la disposition du cultivateur des argents qu'il peut rembourser sans effort. Vous comprendrez l'impulsion vigoureuse que peut recevoir l'Agriculture par l'établissement d'institutions, que le sentiment général sur la Tenure Seigneuriale, est peut-être, seul, assez puissant pour créer dans le pays. L'Agriculture a besoin, indispensablement besoin de ce nouveau nerf; et si l'abolition de la Tenure en est la clef, saisissons-la, en rendant grâces à Dieu, de faire servir à la réhabilitation des populations rurales, une institution décrépite et condamnée. Du plus grand mal, peut ainsi sortir le plus grand bien, et l'on verra peut-être un jour, les *Associations de Crédit Foncier*, nées de la Tenure Seigneuriale, subsister encore et toujours pour alimenter l'Agriculture, après avoir effacé jusqu'aux derniers vestiges de la féodalité en Canada.

Après l'expérience que j'ai faite, Messieurs le Président et Directeurs, de l'ardeur de vos vœux pour l'amélioration du sort des classes agricoles, du zèle et du désintéressement que

vous portez dans vos travaux, j'ai regardé comme un honneur pour moi de soumettre mes réflexions au public, sous vos bienveillans auspices. L'appel que je fais à tous les hommes graves et amis de leur pays de diriger leurs études sur les deux importantes questions de l'Agriculture et de la Tenure Seigneuriale, empruntera, j'en suis certain, en passant par votre entremise, de cette ardeur de patriotisme et de dévouement qui vous distingue à un si haut dégré.

J'ai l'honneur d'être, Monsieur le Président, et Messieurs les Directeurs, avec une haute considération, votre serviteur très-obéissant,

A. KIERZKOWSKI.

St. Charles, Riviere Richelieu, Juin 1852.

LA QUESTION

DE LA

TENURE SEIGNEURIALE DU BAS-CANADA,

RAMENÉE A UNE QUESTION

DE

CRÉDIT FONCIER.

Parmi les nombreuses réformes politiques et commerciales, affectant les interêts des habitants du Bas-Canada, il y en a peu qui offrent un intérêt aussi général, aussi important et aussi immédiat, que la réforme des anciens droits Seigneurieux.

Tout le monde sent aujourd'hui la nécessité, de sortir au plutôt de ce régime Seigneurial, qui aggrave le passé, paralyse le présent et compromet l'avenir.

Cette réforme est d'autant plus urgente, que le temps, qui d'après un vieil adage "porte remède à tous maux" ne fait au contraire qu'aggraver celui-ci.

Maintes personnes ont déjà parlé et écrit sur ce sujet, énumérant des griefs, des abus, des obstacles au progrès général, dont cette tenure est une des principales causes, mais ces écrits pour la plupart, n'ont fait que mettre en relief les maux de ce système, tandis que d'autres n'étaient que des récriminations, excitant plutôt les passions, qu'éclairant la raison, pour arriver à la solution du problême de la Réforme des droits Seigneuriaux.

Les réflexions qui suivent font bon compte de toutes ces questions si souvent réitérées, et l'auteur n'ayant en vue que la partie principale, la plus importante du problême, celle qui a rapport au mode le plus facile et le plus pratique pour parvenir à l'abolition complète des droits Seigneuriaux, il n'a pas cru de-

voir s'occuper ici des questions en litige, telles que la promulgation d'une loi nouvelle, pour l'établissement d'une rente uniforme dans toutes les Seigneuries, la nature du prélèvement des lods et ventes, la banalité, etc., etc., etc. (questions surgies dernièrement, après des siècles, des véritables ou prétendus abus, ou fausses interprétations des lois) et dont la discussion n'aura probablement d'autre effet, que de faire perdre un temps précieux et d'embrouiller davantage une question, déjà assez épineuse par elle-même.

Les réflexions qui suivent s'adressant aussi bien aux masses des habitants du Bas-Canada, comme principaux intéressés dans la question, qu'aux hommes spéciaux, je m'abstiendrai du style pompeux et fleuri, habitués que nous sommes les uns et les autres aux raisonnements qui vont droit au but, ainsi que l'exigent les sciences du calcul, l'étude des lois de la nature et leur application au bonheur des masses.

Depuis longtemps les diverses administrations du pays se sont occupées à recueillir des renseignemens, à provoquer des investigations, sur cette importante question;—le Parlement, lors de la dernière session, en a été saisi; la masse des censitaires du pays s'en occupe et il a été élu des délégués à une convention sur les Droits Seigneuriaux; que ceux qui se sont occupés d'études d'économie politique, d'administration, que les jurisconsultes s'empressent eux aussi de répondre à l'appel qui leur est fait.—L'œuvre que l'on prépare ne saurait se passer du concours de leurs lumières.

Mais que tout le monde ait en vue, que dans une question du genre de celle-ci, qui affecte des intérêts, jusqu'à un certain point diamétralement opposés, il faut bien se garder d'exciter les passions. Néanmoins, comme il est difficile que parfois des individus, guidés souvent par quelque intérêt personnel, soit de fortune, soit de popularité ou de haine même, ne cherchent à exciter les esprits et à les remplir de préventions, c'est aux masses des

gens justes et intelligents à ne pas se laisser entraîner par des paroles ou des écrits, qui portent quelquefois leurs prétentions jusqu'à l'impossible, et dont les moyens de persuasion sont souvent immoraux, bien qu'ils aient quelquefois le mérite de ce qui plaît.

La raison seule, bâsée sur la justice et l'équité doit présider à nos actes publics.

Pour ceux qui craindraient que je ne me sois arrêté avec trop de complaisance à considérer le côté beau de cette réforme, et que je ne ressemble à tant de personnes, pour qui l'objet de leur étude est toujours ce qu'il y a de plus important au monde, ils peuvent m'écouter avec défiance, ils feront néanmoins bien de m'écouter, car les choses que j'ai à dire sont loin d'être dépourvues d'intérêt.

Dans cet écrit je me propose d'exposer comment la Tenure Seigneuriale loin d'être un embarras dans la situation actuelle du pays, pourrait au contraire servir en quelque sorte de levier, pour soulever l'Agriculture, l'Industrie et le Commerce et devenir par cela même une source de prospérité et de bien-être général, pour la masse de la population du Bas-Canada, et il est hors de doute qu'une solution rationnelle et pratique de cette question, serait non seulement un véritable bienfait pour le pays, mais aussi un titre à la reconnaissance publique, un mérite civique pour les hommes d'état qui la prendraient à cœur, en *la dégageant de toutes passions politiques*, qui agitent en sens divers le pays.

L'auteur n'a pas la présomption dans cette étude d'éclairer leur sagesse, mais son but est d'aider tous ceux, que la haute mission publique ou leurs intérêts individuels appellent à y prendre part.

Les idées qu'il lui arrive d'émettre, ont été pour la plûpart déjà réalisées dans d'autres pays ; l'honneur de la création pas plus que beaucoup d'idées émises, ne lui appartiennent

pas ; heureux s'il parvient à réussir dans le rôle plus modeste, mais aussi moins dangereux qui lui est dévolu.

Il borne son ambition à compiler, à classifier, à indiquer un système, dont une longue pratique à démontré ailleurs les grands avantages.

Le plan dont nous allons retracer les principaux linéaments est l'application fidèle (et sous bien des rapports elle serait plus avantageuse pour le Bas-Canada qu'elle ne l'a été ailleurs) des principes mis en œuvre dans plusieurs états de l'Allemagne et en Pologne, avec la réserve de telles modifications et telles améliorations que commande et permet la constititution politique et sociale du Canada.

Il ne s'agit pas ici de s'exposer aux mécomptes que les théories fraîchement élaborées font naître trop souvent, mais d'imiter un système qui fonctionne ailleurs et dont les rouages sont éprouvés par le temps.—La crainte d'une innovation hasardeuse ne saurait donc se présenter, et nous nous en félicitons vivement, car cette crainte a bien son côté légitime.

Si le physicien, le chimiste peuvent multiplier des expériences hardies sur la nature inerte, le législateur est tenu à une prudence plus réservée ; il opère dans le vif, et le corps social saigne à chaque essai nuisible.

La question des Associations de Crédit Foncier et celle des anciens Droits Seigneuriaux sont deux questions bien distinctes, mais relativement à leur application et naturalisation en Canada, elles présentent, dans notre humble opinion, une liaison, une combinaison si heureuse, que nous sommes arrivés à l'intime conviction, qu'elles rendront dans leur plus ample étendue, leurs succès respectifs et mutuels, inévitables ; les Droits Seigneuriaux encore existants dans le pays, assureront le succès de l'Association de Crédit Foncier, et celle-ci rendra en retour, le rachat des anciennes servitudes et charges seigneuriales possibles et extrêmement faciles.

Mais pour qu'une Association de cette nature puisse porter tous les fruits dont elle est susceptible, il faut sinon une refonte, du moins une modification notable dans le Régime Hypothécaire du pays; régime que tous les hommes spéciaux, aussi bien que tous les hommes d'affaires ont prononcé comme extrêmement imparfait. Ce régime tel qu'il existe en Canada, réunit une rare unanimité de suffrages pour sa condamnation. Mais ici, comme en toutes choses, la crainte d'innovations hasardeuses fait tenir au *statu-quo*, mais nous répétons au risque de paraître prolixe, qu'en adoptant des principes déjà passés au creuset de l'expérience, l'on ne s'expose pas au mécompte que des théories avantureuses font naître trop souvent.

L'imitation d'un système qui fonctionne ailleurs, dont les rouages sont éprouvés, ne saurait faire courir le même danger, que l'application d'une pure théorie.

Or ce système existe déjà en divers pays de l'Europe, tant en matière hypothécaire que foncière, et il vient d'être introduit tout récemment en France et en Belgique; et suivant la manière dont cette question sera traitée en Canada, elle donnera la vie et le mouvement au crédit public et particulier, ou elle en sera le tombeau.

Ce qui précède, nous porte à diviser l'étude que nous nous sommes imposée en trois chapitres distincts.

Le 1er. Chapitre aura pour but un apperçu sur les défauts du Régime Hypothécaire, en vigueur dans le pays et l'infériorité du Crédit Foncier, relativement au Crédit Commercial et Industriel.

Le 2me. Chapitre traitera des Institutions de Crédit Foncier et de leur influence salutaire sur le bonheur et la prospérité des masses, et surtout sur celles des classes agricoles.

Le 3me. Chapitre traitera des facilités que les Institutions de Crédit Foncier offrent pour le rachat des anciennes redevances et Droits Seigneuriaux, encore en vigueur dans le Bas-Canada.

CHAPITRE Ier.

Régime Hypothécaire.

Quelles sont les raisons, qui, renversant les données naturelles du problême, ont placé le Crédit Foncier, dans un tel état d'infériorité relativement au Crédit Commercial et Industriel?

La réponse est simple, elles tiennent aux vices de la législation, qui régit les emprunts hypothécaires, et à la nature même de ces emprunts, contractés sous la forme usitée jusqu'ici.

L'imperfection du titre des hypothèques a passé pour ainsi dire à l'état d'axiôme aux yeux des jurisconsultes.

Ainsi la véritable cause, la cause essentielle de l'infériorité du crédit hypothécaire, se trouve dans le peu de sûreté réelle que les placements hypothécaires présentent aux capitalistes, car souvent celui qui achète, n'est pas sûr d'être propriétaire, et celui qui prête sur hypothèque n'est pas sûr d'être payé.

C'est de ce dernier seul que nous avons à nous occuper ici. Quelque précaution qu'il prenne, il peut craindre que des droits occultes dont il lui a toujours été difficile, souvent impossible de vérifier l'existence, viennent en se révélant après coup, compromettre son capital.

Quelqu'assuré que soit son gage, il n'a la certitude de pouvoir réaliser à l'échéance, que dans le cas d'une bonne volonté trop rare de la part du débiteur. Pour peu qu'il y ait de résistance de la part de celui-ci ou seulement de complication dans ses affaires, les frais et les lenteurs de l'expropriation et de l'ordre mettent un temps énorme entre l'échéance conventionnelle de l'obligation et la réalisation effective du gage. De là, une méfiance, une crainte qui se traduisent en élévation de l'intérêt. L'inexactitude dans le payement des intérêts vient se joindre à l'inexactitude du recouvrement du capital. Cette inexactitude, trop souvent inévitable pour un

débiteur obéré, est en quelque sorte passée dans les mœurs mêmes des débiteurs les plus solvables. Elle devient pour le capitaliste une nouvelle cause de défiance, un nouveau motif d'exagération de l'intérêt.

Le capital se reporte alors difficilement vers la terre, dont il est d'abord issu, et sans ce secours, comment la féconder, comment donner un puissant élan à l'agriculture. C'est pourquoi la pensée de ramener à de bonnes conditions le capital vers le sol, a occupé un grand nombre d'esprits en Europe.

C'est un des problèmes sociaux qui, étant parvenu à un certain dégré de maturité, s'est emparé par cela même de la pensée générale.

Deux moyens de solution se sont présentés, très différents par leur nature et par leur portée.

Les uns ont voulu *mobiliser* les immeubles ; les autres se sont bornés à ce qu'ils ont appelé, la *mobilisation du Crédit Foncier*.

Mobiliser les immeubles, rendre leur commerce aussi facile, aussi commode, aussi sûr, que le passage de mains en mains des choses mobilières, est une périlleuse entreprise. Dans ce système, les idées jurent entre-elles comme les mots ; la chose est impossible.

La propriété foncière a ses caractères particuliers dont on ne peut faire abstraction ; elle n'aura jamais ni les qualités légales ni les qualités économiques de la propriété mobiliaire.

La terre est un instrument de production " *sui generis* ; " le capital s'y incorpore, mais elle ne saurait elle-même se transformer véritablement en capital, et d'ailleurs quel avantage cela procurerait-il ?

D'après le second système, *la mobilisation du Crédit Foncier*, il s'agit simplement de faire en sorte que la propriété foncière puisse à l'aide du gage qu'elle offre, trouver des capitaux à

bon marché et à des conditions qui permettent de les employer utilement à l'amélioration du sol.

Trois points se présentent ici à regler :

1° Les conditions du contrat entre l'emprunteur et le prêteur; 2° Le mécanisme de l'opération et ; 3° Les sûretés que l'emprunteur peut offrir au prêteur.

Ce dernier est le point capital, car plus ses sûretés seront grandes, plus les conditions du prêt seront faciles, et reciproquement. Il faut donc d'abord s'occuper des sûretés offertes par les immeubles.

Ici se présente à l'esprit le système des droits réels, nommé à tort *Régime Hypothécaire*, puisqu'il est d'autres droits réels que ceux des créanciers hypothécaires.

Ce système est imparfait, puisque la spécialité et la publicité n'existent que d'une manière imparfaite.

On admet des hypothèques générales; les hypothèques légales produisent partiellement leurs effets sans enrégistrement et pleinement sans spécialité.

Parmi les hommes qui ont songé à procurer au sol l'appui du crédit, il en est qui se sont résignés à prendre les choses dans cet état; ils ont imaginé des Associations qui assumeraient sur elles les risques du système.

Il y a quelque chose de spécieux et même de vrai, dans cette opération, qui consiste à répartir, comme cela arrive dans les assurances, le risque individuel sur une association plus ou moins nombreuse. Mais il faut alors prélever une prime à la charge du propriétaire foncier, et on ne peut plus faire des prêts à bon marché. Une pareille organisation compromet le succès de l'organisation ; car où la prime est faible, et alors tout l'édifice croule par la bâse, ou elle est forte, et le crédit foncier en ressent un fâcheux contre-coup.

D'ailleurs si l'on doit se résigner à subir les conséquences d'un mal que la prudence humaine ne saurait conjurer, et les

sinistres maritimes, la grêle, les incendies sont dans ce cas, il en est tout autrement du mal causé par une législation vicieuse, qu'il dépend du législateur de réformer.

Reconstituer le Crédit Foncier sur d'autres bâses, le faire participer aux avantages du Crédit Public, et le relever ainsi de l'état d'infériorité où il se trouve placé vis-à-vis du Crédit Commercial, mettre partout les capitaux en présence des besoins, leur procurer un placement commode et solide, tel est le but que se sont proposé les Associations de Crédit Foncier de Pologne et d'Allemagne, et qu'elles ont complètement atteint.

Que manque-t-il au Canada pour entrer dans cette voie, et plus encore pour provoquer l'introduction du capital étranger? Une bonne législation hypothécaire et une forme plus simple, donnée aux placements sur immeubles.

Les vices de la législation hypothécaire augmentent naturellement la *prime d'assurance* qui vient grossir le loyer du capital. Ils s'opposent aussi à l'établissement des institutions de Crédit Foncier, qui, organisées dans un but *étranger à la spéculation*, et ne pouvant jamais réaliser aucun bénéfice, ne sauraient non plus s'exposer à subir aucune perte.

Les diverses tentatives infructueuses, faites en France jusqu'à ce jour, pour venir en aide aux propriétaires fonciers, pourraient mal prédisposer ceux qui ne sont pas familiers avec le mécanisme des institutions de Crédit Foncier.

Si la *Banque Territoriale*, la *Caisse Hypothécaire*, en France, ont échoué, cela est dû à l'application erronnée et incomplète du principe de la mobilisation du Crédit Foncier, c'est que ces Institutions ont voulu battre monnaie avec les immeubles, au lieu de créer *une rente consolidée* de la propriété territoriale.

Les bâses sur lesquelles reposent les Institutions de Crédit Foncier sont tout à fait distinctes de celles de ces Institutions, qui ont legué de tristes souvenirs.

Jusqu'ici les emprunts hypothécaires ont été frappés de

défaveur, parcequ'on a voulu les modeler sur les emprunts commerciaux. Pour arriver à leur donner tout le crédit qu'ils méritent, il importe d'abord de les placer dans leurs conditions naturelles.

L'industrie agricole absorbe irrévocablement les capitaux qu'on y engage, et ce n'est qu'au moyen d'un revenu lent et peu considérable, mais régulier et pour ainsi dire éternel, qu'elle fait peu à peu rentrer dans les avances.

Aussi imposez au propriétaire la dure nécessité du remboursement de tout le montant de l'emprunt, à terme fixe et rapproché, et il aura raison de renoncer à toute tentative d'amélioration, car ces entreprises nécessitent un crédit à long terme et des facilités pour le paiement.

Les améliorations qu'on introduit dans la culture, le défrichement des bois, le desèchement des savanes, la formation des prairies artificielles etc., etc., s'incorporent pour ainsi dire les capitaux employés à aider l'activité naturelle du sol.

Ici point de cette rapide transformation du fond de roulement, qui donne tant de vivacité aux opérations commerciales; les bénéfices plus assurés et plus constants, que ceux des entreprises industrielles, ne s'élèvent que rarement aux taux de ces derniers.

Aussi l'intérêt que le commerce pourra payer sans peine, écrasera la propriété foncière; aussi le remboursement du capital, facile au marchand, au manufacturier, n'est-il trop souvent qu'une cause de ruine pour le propriétaire du sol.

Mais supposez ce dernier placé dans les mêmes conditions de crédit que le gouvernement; qu'il emprunte pour de longs termes, à bas prix et ne se libère que par fractions successives, au moyen d'un amortissement modéré; alors les capitaux qui affluent vers le commerce exclusivement, et s'y consument souvent en spéculations improductives, iraient féconder le sol et feraient décroître rapidement le taux de l'intérêt; alors le

Canada pourrait devenir habile à produire à bon marché, et faire aux états voisins, une bonne guerre industrielle.

Ce n'est pas une utopie, que de prétendre faire marcher le crédit foncier de pair avec le crédit commercial. Loin de là, on comprend difficilement la supériorité actuelle de celui-ci.

Le sol ne présente-t-il point le gage le plus assuré. Et la régularité même qui préside aux résultats ordinaires de l'exploitation, ne fournit-elle point la certitude d'un service régulier des intérêts.

La garantie morale d'un état même ne saurait l'emporter sur la garantie matérielle d'un immeuble, et quant à un remboursement intégral et prochain, le trésor ne s'y oblige jamais.

Une combinaison aussi simple que rationelle, suffit pour rendre l'engagement des propriétaires d'immeubles aussi sûr, aussi puissant, que n'importe quelle garantie dans ce bas monde.

Payement exact des intérêts,

Solidité de placement,

Facilité des transferts,

Fractionnement volontaire des capitaux, tous ces avantages se rencontrent dans les Associations de Crédit Foncier.

Mais pour donner toutes les chances de succès à ces Institutions, il faut une réforme hypothécaire; cette réforme est donc une œuvre utile, nécessaire : mais c'est un travail de longue haleine, qui peut rencontrer de nombreux obstacles et subir de longs retards.

D'un autre côté, les lois qui régissent la propriété foncière dans le Bas-Canada, exigent une décision prompte en ce qui concerne sa situation.

En attendant que la loi hypothécaire soit modifiée, il serait désirable d'admettre quelques dispositions spéciales au

profit des Institutions que nous voudrions voir naturaliser en Canada.

Ces dispositions sont peu nombreuses, elles ont trait à la manifestation des droits occultes, et à la sanction qui doit protéger l'exact accomplissement des obligations contractées par les propriétaires vis-à-vis des Sociétés de Crédit.

Les hypothèques légales et indéterminées sont aujourd'hui une des entraves les plus sérieuses au développement du Crédit Foncier. Le législateur a ouvert une voie, *la purge*, pour les faire apparaître au moment de l'aliénation de l'immeuble; la même faveur devrait être accordée au moment de l'engagement souscrit vis-à-vis l'Association de Crédit, qui pourrait de cette manière calculer exactement la garantie offerte, et mesurer l'importance du crédit à ouvrir.

La purge des hypothèques légales, entraîne des frais et des formalités qu'il faudrait diminuer et simplifier.

A ceux qui diraient : " Pourquoi n'exigerait-on pas, en règle générale, la purge sur contrat de prêt, au lieu d'en faire un privilège pour les Associations de Crédit," nous répondrons que le respect dû aux droits des incapables serait ici un obstacle. Alors qu'il s'agit d'un emprunt d'une nature toute particulière, qui ne doit grêver au plus, pour une Société établie dans la province, que le quart de la fortune immobilière du mari ou du tuteur, et qui n'entraîne qu'un service régulier d'annuités modérées, sans exposer au remboursement en bloc du capital; l'absence d'un enrégistrement au profit de la femme ou du mineur ne saurait leur causer le même préjudice que s'il s'agissait d'épuiser, à leur détriment, tout l'avoir sur lequel leur recours peut s'exercer.

Un grand intérêt public commande une mesure, dont les incapables ne sauraient se plaindre, ni éprouver un grand préjudice. Procédons donc par voie transitoire, n'empiétons pas sur le domaine général des lois, alors qu'il s'agit unique-

ment d'asseoir sur une bâse solide, inattaquable, *une institution de salut pour la propriété* en Canada.

Nous en dirons autant des moyens d'exécution du contrat. On comprend qu'alors qu'il s'agit d'un prêt ordinaire, alors que le propriétaire se trouve en face d'un remboursement du capital, qu'il lui est impossible d'effectuer, quelque bonne volonté qu'il y mette, le législateur ait songé à lui donner des délais, jusqu'à un certain point sans fin, qu'il ait pensé à modérer la marche de l'expropriation, et à déléguer au juge une grande étendue d'interprétation des lois.

Certes, le Crédit Foncier a eu beaucoup à souffrir de ces prétendues faveurs, dont la propriété du sol se trouve environnée, et qui se traduisent inévitablement en une augmentation du taux de l'intérêt; car la prime du risque couru s'accroit et enfle le loyer du capital.

La promptitude et la sûreté de l'exécution d'une part; la lenteur et les périls de l'exécution de l'autre, voilà un des principaux motifs qui établissent une profonde différence entre le Crédit Commercial et le Crédit Foncier, au grand détriment de ce dernier, dépouillé, par un vice de forme, de la prééminence naturelle que devrait lui garantir l'impérissable solidité du gage.

Du moment où il s'agit des Sociétés de Crédit Foncier, la question change de face. Le propriétaire, délivré de la menace d'un remboursement en bloc, à échéance déterminée, n'est plus tenu qu'à un versement régulier d'annuités, que nous croyons pouvoir fixer, au maximum, à 8 pour cent, intérêt, amortissement et tous frais compris, et qui ne portent au plus que sur le quart de la valeur de la propriété. L'obliger à une exactitude rigoureuse, c'est lui rendre service, c'est en même temps donner au Crédit Foncier ce qui lui manque maintenant, cette régularité mathématique, dont le Crédit Commercial retire tant d'avantages.

Il faudrait donc, ainsi que cela s'est pratiqué dans d'autres pays, déléguer à la société toutes les voies de poursuites qui assurent la rentrée régulière de ses perceptions.

Le retard dans le versement des annuités ne pourra jamais être considérable, en ayant soin de fixer ce versement deux ou trois mois avant l'époque du payement des intérêts et du remboursement successif des obligations, et on n'aura que rarement besoin de recourir, d'une manière *temporaire*, à la com pulsion contre des débiteurs retardataires.

Avec ce système, l'expropriation, causée toujours par l'impossibilité de rembourser le capital, et non par un retard prolongé dans le service des intérêts, l'expropriation devient une menace que la société n'a presque jamais besoin de réaliser; mais si ce cas extrême vient à se produire, il faut écarter les lenteurs de la procédure actuelle, il faut assurer une exécution prompte et peu dispendieuse; et cela aura lieu si on attribue à la Société de Crédit Foncier, la faculté de poursuivre la vente *par voie parée*, qui consiste dans une convention portant qu'à défaut d'exécution des engagements pris envers elle, elle aura le droit de faire vendre l'immeuble grevé, sans remplir les longues formalités prescrites pour la saisie immobiliaire.

Armée de ces garanties, la Société de Crédit Foncier, fonctionnera sans embarras, avec une régularité qui lui méritera la confiance des capitalistes, et dégrèvera la propriété foncière dans la Province des anciennes créances et redevances Seigneuriales.

On doit d'autant moins hésiter à concéder de pareilles facultés à une Institution de cette nature, qu'il ne s'agit point ici *d'une spéculation au profit d'actionnaires, cherchant un gros bénéfice, mais d'une garantie au profit des emprunteurs eux-mêmes*, qui verront améliorer la condition du prêt.

La possibilité de connaître les charges, dont chaque im-

meuble est grevé, en faisant apparaître au grand jour les droits occultes, mettrait la Société de Crédit à l'abri de tout mécompte, et l'exactitude dans l'accomplissement des obligations contractées, protégée par les rigueurs salutaires d'une exécution rapide, élèverait le crédit privé au niveau du crédit public.

D'après ce système, l'heureuse interposition de la Société de Crédit Foncier, entre le propriétaire emprunteur et le capitaliste prêteur, améliore la condition faite à chacun d'eux.

Le propriétaire verrait, par suite des garanties offertes, le taux de l'intérêt diminuer; il serait mis en rapport, non plus avec tel ou tel prêteur isolé, qui lui fait la loi, mais avec le vaste marché des capitaux; il échapperait donc à toute exaction. Au lieu d'être contraint de garder d'une manière stérile, ou de confier à un dépôt périlleux les ressources destinées à reconstruire le capital et à faire face au remboursement à l'échéance de l'obligation, il amortit chaque année, insensiblement, une portion de sa dette, et profite de l'action intense de l'intérêt composé, qui opère à son avantage et qui hâte le moment d'une libération complète.

En outre on verra, comme il sera dit ci-après, que l'emprunteur conserve la faculté d'une libération anticipée, partielle ou totale, suivant l'étendue des ressources acquises.—Contribuable volontaire de la Société de Crédit, il s'habitue à la ponctualité dans l'acquittement des annuités qu'il verse dans cette caisse centrale.

Le créancier de son côté, ne connaît que cette caisse, qui lui a délivré, au lieu d'un contrat hypothécaire d'une réalisation difficile et onéreuse, une véritable inscription de rente territoriale, dotée d'un intérêt servi régulièrement, et assuré d'un remboursement au pair.

Cette valeur nouvelle réunira donc tous les avantages dissé-

minés aujourd'hui entre les divers genres de placements offerts aux capitaux.

Nous croyons avoir expliqué suffisamment les points les plus frappants du vice du Régime Hypothécaire, sans entrer dans des détails minutieux, que le cadre de cet écrit n'admet point, et qui d'ailleurs sont du ressort des hommes spéciaux dans cette matière ; nous avons également essayé de démontrer les causes de l'infériorité du Crédit Foncier, qui sont la conséquence des vices du régime hypothécaire, et après avoir, par anticipation, fourni quelques données, d'après lesquelles sa condition actuelle pourrait être améliorée, nous procéderons au second chapitre, qui a pour objet la description et la constitution des Sociétés de Crédit Foncier, et leur influence sur la prospérité foncière et des classes agricoles.

CHAPITRE II.

Institutions de Credit Foncier.—Origine.

La première institution de Crédit Foncier établie en Allemagne, le fut en Silésie vers 1770.

Ce système fut appliqué ensuite :

Dans la Marche de Brandebourg	en 1777.
" la Poméranie	en 1781.
A Hambourg.	en 1782.
Dans la Prusse Occidentale	en 1787.
" " Orientale	en 1788.
" la principauté de Lunebourg	en 1791.
" l'Esthonie et la Livonie	en 1803.
" le Schleswig et le Holstein	en 1811.
" le Mecklenbourg	en 1818.
" le grand-duché de Posen	en 1822.
" le royaume de Pologne	en 1825.
" les principautés de Kalenberg, Grubenhagen et Hildesheim	en 1825.
" les duchés de Brême et de Verden	en 1826.
" le royaume de Bavière	en 1826.
" " Wurtemberg	en 1827.
" l'électorat de Hesse-Cassel	en 1832.
" la Westphalie	en 1835.
" la Galicie (Autriche)	en 1841.
" le Hanovre	en 1842.
" le royaume de Saxe	en 1844.
" " Belgique	en 1850.
En France, en mars dernier	1852.

Le tableau de cette extension, aussi lente que constante, est un puissant témoignage de leur utilité.

Il n'existe ni dans la Grande-Bretagne, ni en Irlande, aucun établissement spécial de Crédit Foncier, proprement dit. Les banques écossaises, comme les banques anglaises et irlandaises font des prêts aux agriculteurs, à l'industrie et au commerce, mais ces établissements ont pour objet spécial d'aider le crédit agricole et personnel.

Le gouvernement anglais a avancé des sommes considéra-

bles pour les améliorations agricoles, notamment pour le drainage.

Historique.

Ce fut après la paix de 1763 que Frédéric-le-Grand, roi de Prusse, voulant apporter un soulagement à la situation des propriétaires silésiens, dont les dettes étaient énormes et que l'expropriation menaçait chaque jour, n'imagina rien de mieux d'abord, que de sacrifier l'intérêt des créanciers, en prorogeant de trois ans, par un édit d'indulgence, les remboursemens exigibles à cette époque.

L'effet d'une telle mesure devait être et fut effectivement la ruine du crédit particulier de tous ceux qui furent obligés d'y recourir.

Les capitaux se détournèrent complètement de l'agriculture; l'usure seule lui resta pour accélérer sa ruine.

Certains propriétaires empruntèrent à raison de 10 pour cent d'intérêt perpétuel, plus 2 ou 3 pour cent de prime. Ce fut dans ces circonstances, et pour en arrêter les désastres, que l'idée du Crédit Collectif, au moyen d'une agence intermédiaire, fut adopté par Frédéric II, sur la proposition d'un négociant de Berlin, nommé Kaufmann Buring.

Cette association silésienne, fort imparfaite d'abord, fut améliorée progressivement et perfectionnée depuis, par l'introduction de la réforme la plus importante, l'extinction de la dette par amortissement.

La Société de Crédit Foncier de Pologne a une origine à-peu-près analogue à celle de la Silésie, ayant été fondée pour dégrever la propriété foncière des charges accumulées dans le grand-duché de Varsovie, à la suite des guerres de l'empire français.

Mais dans la plupart des états allemands, l'origine des Associations de Crédit Foncier est différente.—Dans le Hanovre

l'Institut de Crédit Hypothécaire du duché de Lunebourg, établi à Zelle en 1791, a été fondée dans le but de procurer aux propriétaires des capitaux à un taux d'intérêt peu élevé, et d'appliquer à l'extinction des dettes le système d'amortissement importé de la Grande-Bretagne, avec laquelle le Hanovre avait un souverain commun.

Une autre Association hanovrienne, celle du Crédit Foncier pour tout le royaume, a remplacé en 1842, l'établissement fondé pour le rachat des dîmes, servitudes, etc., etc.

Cette Institution après avoir affranchi la terre des redevances féodales, lui a procuré les capitaux nécessaires à son exploitation et aux autres besoins de la propriété.

Telle est également l'origine de la Caisse du Crédit Territorial de l'électorat de Hesse-Cassel, fondée en 1832.

Dans les autres états de l'Allemagne, et surtout en France et en Belgique, on a profité des essais et des expériences qui avaient réussi en Prusse, en Pologne et dans le Hanovre, pour établir des Institutions en y introduisant des combinaisons nouvelles.

MÉCANISME ET BASES FONDAMENTALES DES INSTITUTIONS DE CRÉDIT FONCIER.

Les Institutions qui ne sont pas régies par l'état, sont formées par une réunion de propriétaires ou par une Association de Capitalistes.

Dans le premier cas, elles sont des agences de prêt et d'emprunts, qui, en échange des contrats hypothécaires, émettent des obligations négociables sans frais, produisant un intérêt modique, et remboursables tous les six mois par annuités.

Dans le second cas, elles sont crées en vue des prêteurs, au moyen d'une organisation de banque combinée avec des opérations de prêts hypothécaires ; telle est la banque de Bavière.

La plupart des associations allemandes appartiennent à la première cathégorie.

ENTRÉE DANS L'ASSOCIATION.

L'entrée dans l'Association est facultative tant que le propriétaire n'a pas emprunté, mais elle devient obligatoire par le fait seul de l'emprunt.

La Prusse Orientale fait exception à cette règle. Tout propriétaire fait partie de l'Association. Aussi peut-il réclamer comme un droit sa part de crédit.

DEMANDE DE CREDIT.

Quiconque veut emprunter est tenu de présenter au directeur de l'Association le certificat des inscriptions hypothécaires constituées sur ses immeubles. Il est ensuite procédé à l'évaluation.

ÉVALUATION.

Pour parvenir à une évaluation aussi impartiale que possible, on a établi pour chaque arrondissement ou cercle, des principes distincts d'évaluation, conformes au caractère particulier de la localité. En thèse générale, on écarte les éléments flottants et variables de la propriété, tel que cheptel, ustensiles, etc., etc.

On prête moins sur les constructions que sur les biens ruraux.

OUVERTURE DE CRÉDIT.

Le prix moyen de l'immeuble une fois trouvé, l'Association accorde au propriétaire emprunteur un crédit qui, pour l'ordinaire, ne va pas au-delà du quart, du tiers ou tout au plus de la moitié de la valeur de l'immeuble. En général on ne prête que sur première hypothèque.

Lorsqu'il existe sur l'immeuble une hypothèque antérieure, elle doit être préalablement purgée ou convertie en lettres de gage, si le créancier y consent.

A cet effet on délivre à l'emprunteur une obligation hypothécaire, dite *lettre de gage* (Phand-Brieffe,) et signé par le directeur au nom de l'Association.

Dans certains pays, toute lettre de gage portant au dos ces mots : *mise hors du cours*, est inaliénable. Par cette simple apostille, le détenteur peut se garantir des suites d'une soustraction frauduleuse.

Les lettres de gage emportent exécution parée. Elles sont en général au porteur.

Leur valeur nominale varie de 20 à 2000 thalers (75 à 7,500 francs.)

Elles subissent moins que les autres titres négociables l'influence des événements politiques. Un des effets les plus admirables de l'Institution, c'est que tout en facilitan l'achat et la vente des titres qu'elle a créés, elle ne fournit presque pas matière à l'agiotage.

Le mode d'émission des lettres de gage, varie dans les divers pays. Dans quelques états, l'Association remet ces effets aux emprunteurs, en leur laissant le soin de les négocier eux-mêmes.

Dans d'autres, on préfère le mode inverse ; c'est-à-dire que l'Association s'interpose directement entre le capitaliste et le propriétaire. C'est elle qui se constitue créancière immédiate de l'emprunteur ; c'est elle qui remet au prêteur la lettre de gage représentative de son versement, et qui lui sert les intérêts échus, c'est elle enfin qui se fait rembourser le capital par le débiteur.

Presque toutes les Associations modernes ont jugé à propos d'adopter ce dernier système. Il est certain qu'une Association, constituée avec toutes les garanties possibles, trouve plus aise-

ment que les simples particuliers des capitalistes disposés à échanger leurs espèces contre des lettres de gage.

C'est dans cette pensée que les Statuts de la Banque de Bavière portent : " *Les prêts de l'Association se font en argent comptant*," et on verra dans le chapitre suivant, que c'est non seulement le meilleur mode pour le Canada, mais que c'est celui qui est calculé à provoquer l'introduction du capital étranger dans la province.

LIBÉRATION.

L'emprunteur se libère par une redevance annuelle ou semestrielle, dans laquelle sont compris les intérêts, les frais d'administration, et la somme affectée à l'amortissement, qui en Allemagne varie de ½ à 2 pour cent.

Il peut aussi se libérer par à comptes, qu'il paye soit en argent, soit en lettres de gage.

Lorsqu'un quart environ de la dette est éteint, la radiation partielle des hypothèques peut-être demandée.

REMBOURSEMENT DES LETTRES DE GAGE.

Le remboursement des lettres de gage ne peut être exigé par les prêteurs.

L'expérience des dangers qu'ont fait courir aux établissements des demandes simultanées de remboursement, a fait ajouter ce perfectionnement à leurs statuts.

Les titres se remboursent, en général, par voie de tirage au sort, au prorata des fonds provenant de l'amortissement.

GARANTIE.

Ils ont pour gage, indépendamment des immeubles hypothéqués et des autres biens du débiteur, la responsabilité mutuelle de tous les associés, et dans certains pays, la garantie de l'état ou des états provinciaux.

Mais telles sont les règles de prudence prescrites par les statuts et observées par les directeurs, que ce recours n'est jamais exercé. Le droit du porteur à cet égard est une lettre morte, dont l'unique effet est d'accroître la confiance qu'inspirent les titres émis par la Société.

DROIT DU PORTEUR.

Pour obtenir le payement des intérêts le porteur ne s'adresse point à l'emprunteur individuellement ; il s'adresse à l'Association, qui se charge d'en faire le service au moyen de la rentrée des annuités dues par les propriétaires.

DROITS DE L'ASSOCIATION.

Les Associations ne peuvent forcer aucun de leurs membres à rembourser les sommes empruntées, tant que les intérêts sont exactement servis ; mais comme du payement régulier des intérêts dépendent et l'exactitude des opérations et le maintien de leur crédit, la législation leur accorde le droit d'exercer des poursuites rigoureuses et sommaires contre les débiteurs en retard d'exécuter leurs engagements.

Dès que le terme est échu et qu'une sommation itérative de payer est restée sans effet, l'Association se fait mettre en possession des biens hypothéqués et leur nomme un gardien.

Le sequestre dure jusqu'à l'acquitement intégral de la dette en capital, intérêts et frais, à moins que les statuts ne prescrivent la vente de l'immeuble, à un terme préfixe, ou qu'ils ne permettent au propriétaire de se libérer en donnant ses terres à ferme.

La Société est en outre, autorisée à contracter un emprunt sur l'immeuble au nom du propriétaire, en attendant l'expropriation et le payement du prix.

Toutefois, il serait injuste d'appliquer ces maximes rigoureuses lorsque de grandes calamités, qu'il est impossible de prévoir et de prévenir, empêchent les propriétaires de servir

régulièrement les annuités arriérées. Aussi en pareil cas, sur la notification du sinistre aux directeurs, ceux-ci après enquête, n'hésitent pas à accorder aux débiteurs, selon les circonstances, soit un nouveau délai, soit même de nouvelles avances, afin de prévenir le dépérissement complet de la terre exploitée.

FOND DE RESERVE.

Pour parer aux éventualités, chaque institution possède un fond de réserve.

Ce fond se compose de divers élements, notamment d'une contribution modique et proportionnelle, payable une fois pour toutes au moment de l'emprunt. La réserve est placée de manière à être toujours disponible.

PRIVILÈGE.

Les Associations jouissent de privilèges importants. En Bavière, les billets de la société ont cours forcé, mais pour une somme fixe et avec des précautions très sages. Il y a pour ces Institutions, exception de tous droits d'enrégistrement, des frais d'acte, etc., etc. Elles sont autorisés à employer, en lettres de gage, les capitaux des villes, des tutelles, des corporations, des caisses d'épargnes, etc., etc., etc.

SUBVENTION.

En outre la plupart d'elles sont dotées par l'Etat.

Ainsi Frédéric II fit à l'Association de Silésie une avance de 300,000 thalers à 2 pour cent, qui au moyen du placement à 5 pour cent lui valut un bénéfice net de 3 pour cent.

Grâce à cette subvention, Mr. de Struensée, ministre d'état de Prusse, dans son traité sur le Crédit Foncier, évalue le bénéfice brut de l'Association à 69,650 francs, et le bénéfice net à 37,500 francs par an. Or, dit-il, si la banque de Berlin continue d'escompter les lettres de gage élevées, 10,000 francs suffiront à l'Association pour rembourser les petites qu'on lui pré-

sentera, ce qui lui permet de placer au moins 26,000 francs par an, à intérêt composé, qui en vingt ans, constitue un fond de 1,339,421 francs, et en 99 années 38,278,190 francs.

Des dotations ont également été accordées aux Associations de Galicie, de Saxe et de Posen.

ADMINISTRATION.

Le personnel des Institutions de Crédit Foncier se compose ordinairement d'une direction chargée des affaires courantes, de plusieurs employés subalternes, d'un comité qui se réunit à certains intervalles, de commissions spéciales dans les divers districts de la province ; enfin de tous les membres de l'Association.

La surveillance de l'état s'exerce très scrupuleusement sur tous les actes de l'administration, mais les Institutions dont on vient d'analyser les réglements sont toutes l'œuvre de l'industie privée.

Celles fondées et régies par l'état, telles que les caisses de Hesse-Cassel, du Danemark et celles de la Belgique reposent sur une combinaison analogue.

Nous dirons seulement un mot d'un établissement de cette cathégorie qui existe en Prusse, et qui s'encadre heureusement dans les Associations foncières de ce pays. C'est l'Institution royale de Crédit Foncier, créée en 1835. Voici en quoi consiste la mission de cet établissement.

On avait remarqué que les propriétaires associés, une fois que la moitié de leurs immeubles étaient hypothéqués sur lettres de gage, avaient des difficultés à réaliser de nouveaux emprunts à des conditions acceptables.

C'est pour remédier à cet inconvénient, et pour élargir le crédit des agriculteurs, que le gouvernement prussien organisa une banque avec une dotation de 1,125,000 francs.

Les hypothèques qu'elle consent sous la garantie de l'état,

jusqu'au trois quarts de la valeur des immeubles, ont rang immédiatement après les lettres de gage provinciales.

Telles sont les principes généraux qui ont servi de base à la création des diverses institutions de Crédit Foncier en Europe.

RESULTATS OBTENUS PAR LES INSTITUTIONS DE CRÉDIT FONCIER.

Si les Associations de Crédit Foncier sont impuissantes à improviser des capitaux, elles ont du moins la vertu de les faire circuler, de mieux répartir ceux qui existent, et de provoquer le placement, dans les pays où elles florissent, des capitaux étrangers.

A ce point de vue, elles remplissent les fonctions de véritables machines à circulation.—Mieux que le crédit individuel, le crédit collectif peut sinon empêcher des crises, du moins en atténuer les conséquences désastreuses.

Partout où elles s'établissent, elles ont pour résultat de faciliter le dégrèvement de la propriété, de fournir au sol des instruments d'amélioration et de mettre obstacle au morcellement exagéré.

En Allemagne et dans certaines parties de la Pologne, les biens des paysans étaient grevés envers les biens nobles d'une immense quantité de charges féodales réelles et personnelles.—Depuis 1815 diverses lois ont autorisé le rachat de la plus grande partie de ces charges.

Les Caisses de Crédit Foncier ont eu pour résultat de rendre ce rachat possible et extrêmement facile ; les payements étant faits à longs termes et au moyen de faibles annuités.

Ces opérations, quoiqu'encore non terminées, ont néanmoins déjà affranchi en général la propriété, et le cultivateur en s'enrichissant, a enrichi, par son aisance, le sol.

Voici un résumé des avantages que les Associations de Cré-

dit Foncier offrent tant à l'emprunteur qu'au prêteur, et au pays en général où elles florissent.

D'abord à l'emprunteur :

1° Elles lui permettent de trouver des capitaux, sans l'intervention des tiers ;

2° Elles lui évitent des demandes imprévues de remboursement ;

3° Elles lui donnent le moyen de se libérer par petits versements,

4° En le forçant à servir régulièrement les intérêts, elles lui inspirent un esprit d'ordre qui profite à l'ensemble de son exploitation. L'Association en effet est inexorable, et pour peu que le débiteur laisse arriérer le payement de l'annuité, le séquestre ne se fait pas attendre ;

5° Elles font hausser la valeur des biens-fonds.

Au prêteur :

1° Elles lui offrent un placement sûr et un service exact d'intérêt ;

2° Elles le dispensent de surveiller l'immeuble hypothéqué ;

3° Elles lui épargnent les embarras d'une procédure compliquée, la lettre de gage étant titre paré ;

4° Elles lui sauvent les frais de courtage et autres menues dépenses qui accompagnent le payement des intérêts, la rentrée et le placement des capitaux, etc., etc.

5° Elles lui permettent de réaliser en tout temps son capital, par la facilité du transfert des lettres de gage, qui se négocient toujours aisément.

Voici l'effet général de ces Institutions :

1° Elles abaissent le taux général du loyer de l'argent ;

2° Elles sont plus efficaces à empêcher l'usure que les lois les plus stringentes à ce sujet ;

3° Elles placent l'agriculture sur le même pied que l'industrie et le commerce ;

4° Elles dirigent les capitaux vers la terre, et retiennent la population au milieu des champs ;

5° Elles opposent au morcellement de la propriété un utile contre-poids ;

6° Elles permettent la conversion des dettes anciennes, contractées à des conditions onéreuses, en une dette nouvelle, à des conditions beaucoup plus favorables, et qui permettent même au débiteur de se libérer du capital, en continuant pendant un nombre d'années déterminées, à servir l'annuité qui, sous le régime du premier contrat, ne pouvait suffire qu'à le libérer des intérêts, et laisser peser sur lui l'intégralité de la dette principale ;

7° Elles rendent la production des produits agricoles plus facile, moins coûteuse, et sans nuire à l'agriculture, elles abaissent au profit de tous, le prix des matières alimentaires.

COURS DE LETTRES DE GAGE.

Pour se faire une idée complète du succès que les Institutions de Crédit Foncier ont obtenu en Allemagne, il est intéressant de connaître les cours auxquels se sont négociés les lettres de gage à diverses époques, et notamment à la suite des agitations que la révolution de février 1848 en France, avait répandues dans toute l'Allemagne.

Le rapport de Mr. Royer, inspecteur de l'agriculture en France, fait par ordre du gouvernement en 1845, fait connaître le cours des principaux établissements depuis 1808 à 1845, c'est-à-dire pendant trois périodes :

1° La période de dépréciation par suite des guerres avec l'empire Français ;

2° Celle de prospérité depuis la paix et avant la conversion ;

3° Celle qui a suivi la conversion des lettres de gage, c'est-à-dire la réduction de l'intérêt à 3½ et la suppression du droit qu'avait le créancier d'exiger le remboursement.

Pendant la première période, la dépréciation a été moins grande que pour les fonds publics et les autres valeurs.

Pendant la seconde, les lettres de gage se sont généralement cédées au-dessus du pair.

Enfin la conversion, cette mesure capitale adoptée en 1839, n'a pas affecté sensiblement les cours, et les titres après un moment de baisse, sont promptement remontés au-dessus du pair.

En février 1848, la révolution française a fait fléchir le taux de toutes les valeurs, ainsi pendant cette année, le cours moyen des lettres de gage produisant 3½ pour cent d'intérêt a été :

Dans la Silésie et la Poméranie, de 93.
" la Prusse Occidentale, de 83.
" la Prusse Orientale, de 96.

Mais pour apprécier ces cottes à leur juste valeur, il faut les placer en regard des autres effets publics, qui avaient éprouvés une baisse effrayante depuis le 24 février 1848. Ainsi :

Les rentes prussiennes étaient cottées en moyenne à 69 p. cent.
Les actions de la Banque de Prusse " " à 63 p. cent.
" des chemins de fer de 30 à 90 pour cent.

Le parallèle est donc tout en faveur des lettres de gage, surtout lorsqu'on tient compte de l'influence qu'ont dû exercer, sur le cours de ces titres territoriaux, les divers emprunts publics qui se sont succédés en Prusse.

En 1850, la comparaison se soutient avec le même avantage. Ainsi tandis que la dette publique en Prusse (3½ pour cent) était à 86½ (cours du 30 Avril 1850), les lettres de gage de diverses caisses prussiennes (3½ pour cent) se cottaient de 90 à 95¾ pour cent; les lettres de gage de Posen (4 pour cent) se négociaient l'année dernière à 102; celles de Mecklembourg à 103; et malgré la concurrence que fait à ces dernières l'emprunt de 70 millions contracté à Hambourg après l'incendie de 1842, elles sont très recherchées.

Le montant des lettres de gage en circulation, par les principales Institutions de Crédit Foncier en Allemagne, vient encore démontrer l'importance des services qu'elles rendent à la propiété mobiliaire.

Les renseignements qui précèdent et ceux contenus dans le Tableau suivant, furent recueillis par ordre du gouvernement français, et publiés l'année dernière dans le rapport de Mr. Josseau.

PAYS.	POPULATION.	ANNÉES.	MONTANT DE LA CIRCULATION.
PRUSSE.			
Provinces de:			
Silésie, Association Provinciale.	3,065,809	1839	133,232,218 fr.
Silésie, Institut Royal.	"	1838	3,337,500
Brandebourg Association Provinciale.	2,066,983	1837	44,557,339
Poméranie, do.	1,165,073	1837	55,602,844
Prusse Occidentale do.	1,019,105	1837	38,836,350
Do. Orientale, do.	1,480,318	1837	42,164,250
Posnanie, do.	1,364,399	1844	50,802,500
Westphalie, do.	....	Inconnue	....
AUTRES ETATS.			
Hanovre, toutes les Association réunies	1,758,847	1844	34,000,000 environ
Mecklenbourg, do.	624,477	1846	15,043,680
Saxe, do.	1,836,433	1846	3,750,188
Bavière do.	4,504,874	1849	30,000,000
Wurtemberg, do.	1,725,167	1846	11,930,930
Hesse-Electorale, do.	754,590	1841	37,988,254
Bade, do.	1,335,200	1840	1,342,910
Nassau, do.	424,817	1840	6,420,000
Hambourg, do.	....	Inconnue	....
Galicie, (Autriche) do.	4,702,388	1843	11,414,016
Totaux.............	27,827,990	Totaux..	540,423,158

Ainsi, on le voit, sur une population d'environ 27 millions d'habitants, la circulation des lettres de gage dépasse un demi milliard. Ces chiffres sont la meilleure preuve que l'on puisse fournir des services rendus par les Etablissements de Crédit Foncier dans ces pays.

CHAPITRE III.

RACHAT DES DROITS SEIGNEURIAUX, DANS LE BAS-CANADA AU MOYEN D'UNE INSTITUTION DE CREDIT FONCIER.

Le nombre des concessions dans le Bas-Canada, tant en Fiefs que Seigneurie, faites par le Gouvernement Français et Anglais se montent à environ 250.

En prenant la moyenne valeur de ces propriétés, nous serons bien près de la vérité en la fixant à £5000; ce qui ferait pour la valeur totale des Fiefs et des Seigneuries dans le Bas-Canada la somme de (250 × 5000)=£1,250,000. C'est cette somme qu'il s'agirait de faire payer aux propriétaires des Seigneuries, par les censitaires du Bas-Canada.

Deux difficultés se présentent ici :

D'abord celles qu'auraient les censitaires de rembourser intégralement et instantanément ce capital, dont l'intérêt légal seul est déja plus élevé, que les droits fixes qu'ils payent actuellement, sans compter l'amortissement du capital qu'il faudrait également payer.

D'autre part, si les propriétaires des Seigneuries doivent être expropriés forcément, il est évident qu'il faut qu'on leur rembourse immédiatement le capital intégral représentant la valeur de leur propriété.

Ces deux difficultés disparaissent complètement, comme il sera vu ci-après, si on a recours à une Association de Crédit Foncier, car les propriétaires des Seigneuries toucheront immédiatement le capital, représentant la valeur de leurs propriétés actuelles, et les censitaires en payant seulement l'intérêt légal du capital qu'ils sont obligés de rembourser au Seigneur, se trouveront libérés dans un temps limité, de toutes redevances quelconques tant en principal qu'intérêts. Et voici comment :

Figurons nous une Association de Crédit Foncier comprenant

tous les censitaires du Bas-Canada, en vue du rachat de ces droits, que nous supposons valoir £1,250,000.

Pour obtenir cette somme, l'Association Canadienne de Crédit Foncier, offre en gage, des biens fonds, dont l'emprunt contemplé, ne constitue qu'une minime fraction de la valeur totale des biens hypothèqués.

Outre cette immense garantie, l'Association pourrait encore obtenir celle du Gouvernement provincial; cette dernière ne serait réellement que nominale, elle contribuerait néanmoins à inspirer une plus grande confiance aux Capitalistes, qui seraient disposés à placer leurs fonds dans la susdite Association.

Avec de telles garanties et une bonne constitution, l'Association Canadienne de Crédit Foncier, pourrait contracter en Angleterre un emprunt à des termes pour le moins aussi favorables, que la grande ligne de chemins de fer projetée, sur le continent de l'Amérique Britannique du Nord, c'est-à-dire à 3½ pour cent.

Si tel est le cas, comme tout concours à nous donner cette croyance, il resterait encore 2½ pour cent, comme complément de l'intérêt légal dn pays, qui est de 6 pour cent.

Ces deux-et-demi pour cent, étant employés à comptes de l'amortissement du capital, paieraient ce dernier, au moyen du mécanisme bien connu des intérêts composés, au bout de 25 ans et 4 mois, en supposant que la couronne fasse abandon du droit de Quint et des Seigneuries qui lui appartiennent actuellement. La valeur de ces dernières serait employée à créer une dotation faite par l'État à l'Association Canadienne de Crédit Foncier, pour former:

1° Un fond de réserve de la Société; 2° Pour défrayer les dépenses de l'administration et; 3° Pour payer la différence de l'échange, de la valeur monétaire en Angleterre et dans la Province.

La différence des intérêts 2½ pour cent (de 3½ à 6 pour cent) constituerait un bénéfice net pour les censitaires ; c'est-à-dire, qu'en admettant le capital de £1,250,000 à être emprunté, leur bénéfice annuel serait de £31,250 laquelle somme placée à intérêt composé, en leur faveur, acquitte ce capital en 25 ans et 4 mois.

Le tableau suivant donne une idée exacte de la diminution du capital, au moyen du paiement des annuités à raison de 2½ pour cent, le nombre cent étant pris pour capital :

1ère	année	capital	100	l'amortissement de	2 50	payé, ne vaut plus que	97 50
2e	"	"	97 50	"	2 59	"	94 91
3e	"	"	94 91	"	2 68	"	92 23
4e	"	"	92 23	"	2 77	"	89 46
5e	"	"	89 46	"	2 87	"	86 59
6e	"	"	86 59	"	2 97	"	83 62
7e	"	"	83 62	"	3 07	"	80 55
8e	"	"	80 55	"	3 18	"	77 37
9e	"	"	77 37	"	3 29	"	74 08
10e	"	"	74 08	"	3 41	"	70 67
11e	"	"	70 69	"	3 53	"	67 14
12e	"	"	67 14	"	3 65	"	63 49
13e	"	"	63 49	"	3 78	"	59 71
14e	"	"	59 71	"	3 91	"	55 80
15e	"	"	55 80	"	4 04	"	51 76
16e	"	"	51 76	"	4 19	"	47 57
17e	"	"	47 57	"	4 34	"	43 23
18e	"	"	43 23	"	4 49	"	38 74
19e	"	"	38 74	"	4 64	"	34 10
20e	"	"	34 10	"	4 80	"	29 30
21e	"	"	29 30	"	4 97	"	24 33
22e	"	"	24 33	"	5 15	"	19 18
23e	"	"	19 18	"	5 33	"	13 85
24e	"	"	13 85	"	5 51	"	8 34
25e	"	"	8 34	"	5 71	"	2 63

or 2 63 est l'amortissement et l'intérêt de quatre mois.

On voit de prime abord, l'immense résultat pour la propriété foncière du Bas-Canada, et l'influence que ce mode exercerait sur la prospérité générale de la province, par l'introduction d'un capital étranger d'au-delà de un million de louis, à un taux de loyer bien inférieur aux bénéfices, qui résulteraient de son emploi dans la province, sans compter, que l'augmentation de

la valeur des propriétés en roture, suivrait de près l'abolition complète des anciens Droits Seigneuriaux.

Cette Association de Crédit Foncier, fondée d'abord en vue de la commutation des Droits Seigneuriaux, pourrait simultanément servir à fournir aux agriculteurs du Bas-Canada des capitaux dont-ils auraient besoin, pour améliorer la condition présente de leur terres, épuisées par une longue et imprévoyante culture.

Les Sociétés d'Agriculture, actuellement existantes dans la province, sont certainement propres à mettre à découvert les vices du système d'agriculture en usage dans la province, mais elles sont impuissantes à fournir aux agriculteurs les moyens de les réformer. A quoi sert de parler des bienfaits résultants des divers systèmes de rotation d'agriculture, de l'amélioration de la race des animaux, d'un système avantageux de drainage, des prairies artificielles, de l'emploi des fumiers, d'amendemens, et une multitude d'autres modes, les uns plus avantageux que les autres, pour améliorer le système présent de l'agriculture si les cultivateurs n'ont pas les moyens pécuniaires nécessaires, pour effectuer toutes ces améliorations.

Le temps le plus favorable, où les habitans du Bas-Canada, auraient pu facilement faire ces améliorations, et racheter les Droits Seigneuriaux est passé. Si une législation prévoyante s'était appliquée à modifier le système de la tenure de la propriété dans le Bas-Canada, à une époque, où elle était parvenue, à l'apogée, pour ainsi dire, de sa prospérité, alors c'était facile ; l'habitant était riche, et sa richesse était le résultat d'une part, de la culture d'un sol vierge et conséquemment prolifique ; d'autre part ses denrées se vendaient à un prix beaucoup plus élevé qu'elles ne se vendent aujourd'hui, et qu'elles ne se vendront probablement à l'avenir.

Mais actuellement les terres, dans les Seigneuries du Bas-

Canada sont épuisées, et elles continueront encore à s'épuiser, si on ne vient pas en aide au cultivateur par quelque moyen aussi nouveau que puissant; d'un autre côté, le nouveau système d'économie politique en Angleterre "*le commerce libre*" ayant fait baisser le prix de nos denrées, sans aucune compensation quelconque, il est évident que l'avenir, que l'horizon du cultivateur canadien, s'obscurcit d'épais nuages, qui finiront par fondre sur toutes les classes de la Société du Bas-Canada, et plongeront le pays dans un grand embarras, si l'on ne trouve quelque antidote, dont l'action soit aussi énergique que prompte.

Dans le Bas-Canada, il est aussi important d'en finir avec les droits Seigneuriaux, que de porter secours à l'Agriculture de la Province; or le système des Associations de Crédit Foncier nous en fournit les moyens, et il ne dépend que de nous, pour savoir profiter de l'abondance, du surcroit des capitaux en Angleterre, où les capitalistes sont aussi embarrassés à trouver de bons placements, que nous sommes embarassés en Canada de trouver des capitaux dont nous avons tant besoin,—et il est hors de doute que, dès que nous satisferons les capitalistes, sur les trois points suivants :

1° Garantie de placement; 2° Régularité dans le payement des intérêts et 3° Remboursement du capital à son échéance, nous pourrons avoir en Angleterre, non seulement le capital nécessaire, pour le rachat des droits Seigneuriaux, mais tout autre que les améliorations foncières et agricoles de la Province nécessitent, et il nous semble que le mode que nous proposons, réunit amplement les trois conditions voulues.

En dernière analyse, comme effet général, nous croyons que l'établissement d'une Institution de Crédit Foncier dans le Bas-Canada, aurait pour effet, quand à sa prospérité, ce que la Tenure Seigneuriale avait à l'origine, quant à sa Colonisation.